

Memo Verplaatsing loonwerkersbedrijf Van Impelen te Werkhoven

Inleiding

Het loonwerkersbedrijf Van Impelen is sinds jaar en dag gevestigd aan de Herenstraat 44 in Werkhoven. In het verleden was dit de buitenrand van het dorp, door nieuwbouw van woningen in de loop der jaren is het bedrijf midden in het dorp komen te liggen. Zie onderstaande afbeelding.



Zowel voor het bedrijf als voor het dorp Werkhoven is de centrale ligging van het bedrijf in de kern een ongewenste situatie. Het bedrijf kan onmogelijk doorgroeien op de locatie en de verkeersbewegingen en bedrijfsmatige activiteiten zijn niet meer passend binnen de kern van Werkhoven.

Het loonwerkersbedrijf is al langere tijd op zoek naar een nieuwe locatie, en heeft deze gevonden in de locatie aan de Schadewijkerweg 2a, gelegen in het buitengebied van Odijk. Op dit perceel was in het verleden reeds een loonwerkersbedrijf gevestigd en het perceel is ook als zodanig bestemd. Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een loonwerkersbedrijf met 1.188 m² bedrijfsbebouwing toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden voor Schadewijkerweg 2a zijn echter te beperkt om het loonwerkersbedrijf uit te kunnen voeren in de vorm zoals dat nu gedaan wordt op de huidige locatie in Werkhoven.

De gewenste bouwoppervlakte voor het loonwerkersbedrijf bedraagt circa 3.370 m² (inclusief bestaande bedrijfswoning) op de langere termijn, waarvan de eerste 2.690 m² direct gebouwd gaan worden. Het overige aantal m² wil men niet direct bouwen, maar moet beschikbaar zijn om het bedrijf de mogelijkheid te geven om te groeien. Om de gewenste grootte van het loonwerkersbedrijf op de nieuwe locatie te bereiken is een bestemmingsplanaanpassing noodzakelijk.

Om te garanderen dat bij vertrek van het loonwerkersbedrijf uit Werkhoven de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming, is ook hiervoor een bestemmingsplanaanpassing noodzakelijk. Het is de bedoeling beide bestemmingsplanaanpassingen gelijktijdig (in één bestemmingsplan) in procedure te brengen.

Proces vooroverlegplan

In november 2015 heeft het college (in principe) ingestemd met het vooroverlegplan voor verplaatsing van het bedrijf. Vervolgens is het vooroverlegplan in het Open huis van 17 december 2015 besproken. In het Open huis waren alle partijen positief over uitplaatsing van het bedrijf uit het dorp Werkhoven. De beoogde locatie waar het bedrijf zich wil vestigen riep nog wel vragen op.

Er is toen besloten een tussenstap in te bouwen in het proces om duidelijkheid te geven over een aantal onderwerpen en randvoorwaarden. Dit heeft geresulteerd in een Nota van uitgangspunten (april 2016). In het Open huis van 12 mei 2016 is deze Nota van uitgangspunten besproken. In de Nota van uitgangspunten is de uitvoerbaarheid van het plan beschreven en getoetst aan het beleid.

Zoals eerder vermeld wordt de uitplaatsing van het bedrijf aan de Herenstraat 44 in Werkhoven en de herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw als positieve ontwikkeling ervaren door de raad. Dit werd nogmaals bevestigd in het Open Huis van 12 mei 2016. Over de vestiging van het loonwerkersbedrijf op de beoogde nieuwe locatie aan de Schadewijkerweg 2a in Odijk bleef discussie bestaan. Er zijn in het Open huis diverse alternatieve locaties aangedragen, maar die zijn allen ongeschikt geacht. Met name de vergroting van de bedrijfsbebouwing roept weerstand van omwonenden op. Daarom heeft de raad in het Open Huis gevraagd het gesprek aan te gaan met de directe burens en te kijken naar de mogelijkheden. Verder is toen geconcludeerd dat er een voorzichtige positieve houding is vanuit de raad, dat het college het plan verder kan gaan uitwerken, daarbij rekening houdend met een aantal door de raad gestelde vragen.

Intentieovereenkomst

In juni 2017 is een intentieovereenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente. In de overeenkomst wordt een gezamenlijke inspanningsverplichting uitgesproken om de bedrijfsverplaatsing te kunnen realiseren alsmede de achterblijvende locatie te herontwikkelen naar woningbouw.

Daarnaast heeft de gemeente haar bereidheid uitgesproken om de benodigde bestemmingswijzigingen door te voeren, onder voorbehoud van inspraakreacties, zienswijzen, bezwaren etc. De gemeente faciliteert en ondersteunt het initiatief, binnen haar wettelijke mogelijkheden en met inachtneming van zorgvuldigheid ten opzichte van derden.

Tot slot zijn in de overeenkomst voorwaarden opgenomen voor de herontwikkeling van de locatie in Werkhoven. Het betreft gebruikelijke voorwaarden over parkeren, inrichting openbaar gebied, afwenteling planschade en legeskosten. Over sociale huur is opgenomen dat tenminste 30% van het aantal te realiseren woningen zal bestaan uit kleine(re) sociale huurwoningen/appartementen met maximaal drie kamers, waarbij de verhuur aan de doelgroepen van beleid voor een langere periode is geborgd door deze woningen onder te brengen bij een woningcorporatie.

Overleg met directe burens

In het Open Huis van 12 mei 2016 is door verschillende raadsleden gevraagd of initiatiefnemer in overleg met de directe burens van Schadewijkerweg 2 tot een vergelijk zou kunnen komen met betrekking tot de planvorming. Door loonwerkersbedrijf Van Impelen is hier invulling aangegeven. Deze inspanningen hebben (nog) niet geleid tot een vergelijk.

Ook vanuit de gemeente zijn enkele gesprekken gevoerd met de adviseur van de directe burens. Daarin is met name het proces rondom het bestemmingsplan besproken.

Odijk, 2 mei 2018.